

彰化縣地政士公會 會刊 第411期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	2
判解新訊	會刊編輯委員會	6
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	9

發行：彰化縣地政士公會 理事長 蔡文鎮 臉書粉專

編輯：會刊編輯委員會

主任委員：陳冠志

副主任委員：陳碧珊

會址：彰化縣員林市惠明街 278 號

電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725

網址：<http://www.chcland.org.tw>

LINE ID: chcland.org



LINE



會務報導

- 114/07/01 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處) 地政士林盟仁(身份證統一編號 N12525****) 業自 114 年 7 月 1 日加入本會為會員，請查照。
- 114/07/02 彰化縣政府副知有關蕭靖安先生領有(110)彰地登字第 001291 號地政士開業執照，因逾期未換照已失效，經本府公告註銷，請依說明辦理，請查照。
- 114/07/02 彰化縣政府副知有關本縣林佳樺地政士申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 114/07/02 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人張惠貞之遺產管理人，請查照。
- 114/07/03 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人黃博文之遺產管理人，請查照。
- 114/07/03 全聯會轉知國立政治大學函本校商學院信義不動產研究發展中心將於 2025 年 7 月 18 日(星期五)舉辦「台灣地區房地產年鑑 30 周年發表會暨房地產景氣趨勢」論壇，敬邀貴單位一同共襄盛舉，並協助轉發報名宣傳，請查照。
- 114/07/03 全聯會轉知內政部函「防制洗錢金融行動工作組織」(FATF)公布高風險及加強監督國家或地區名單相關訊息，已刊登於本部地政司網站防治洗錢專區(<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>)，請轉知地方公會通知所屬會員。
- 114/07/03 全聯會轉知內政部函本部「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐風險評估報告(第三次)」業公布於本部地政司全球資訊網「防制洗錢專區」，請查照並轉知所屬。
- 114/07/03 全聯會轉知環境部環境管理署函為本分署訂於 114 年 7 月 18 日辦理「土壤及地下水污染整治法規暨污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則說明會」，請查照。
- 114/07/04 財團法人都市發展與環境教育基金會函本會承攬臺中市政府都市發展局「臺中市 113 年度都市更新總顧問委託專業服務案」，為辦理都市更新教育訓練課程共 5 梯次，時數達七十五小時，並擴大都市更新政策宣導效益，請各機關單位協助張貼於公告欄廣為宣傳周知，詳如說明及附件，請查照。
- 114/07/04 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、賴柏仰地政士茲推薦本會賴柏仰地政士擔任被繼承人張惠貞之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/07/04 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、陳昭明地政士茲推薦本會陳昭明地政士擔任被繼承人黃博文之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/07/04 行文彰化縣政府(地政處)有關本會謝淑華地政士申請僱傭蕭啓章先生為登記助理員案，請鑒核。
- 114/07/08 彰化縣政府函轉內政部檢送公平交易委員會 114 年 6 月 26 日公處字第 114047 號處分書影本 1 份供參，請查照。
- 114/07/08 彰化縣政府副知會員柯詔仁申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 118 年 9 月 28 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/07/08 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函檢送本會 114 年 06 月 09 日第 11 屆第 2 次理事監事聯席會議(附件 1)、第 11 屆第 2 次監事會議(附件 2)紀錄各 1 份，敬請惠予查照。
- 114/07/08 全聯會轉知內政部函本部訂於 114 年 7 月 10 日辦理「邁向 3D 智慧國土計畫-三維

地籍建物整合建置成果發表」，請轉知所屬報名參加，請查照。

- 114/07/08 全聯會轉知臺北市住宅及都市更新中心函有關「臺北市中山區北安段一小段 155 地號等 7 筆土地公辦都市更新案」公開徵求出資者招商案，於 114 年 6 月 25 日正式上網公告，並訂於 114 年 7 月 8 日舉辦招商說明會，敬請協助轉知，請查照。
- 114/07/08 全聯會轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司函檢送截至 114 年第 2 季止非金融事業或人員使用本公司防制洗錢及打擊資恐查詢系統資料，請查照。
- 114/07/09 彰化縣政府函內政部「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐風險評估報告（第三次）」業公布於內政部地政司全球資訊網「防制洗錢專區」，請轉知會員多加下載運用，請查照。
- 114/07/09 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人林杭鐘之遺產管理人，請查照。
- 114/07/09 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人許志成之遺產管理人，請查照。
- 114/07/10 社團法人苗栗縣地政士公會函通知舉辦本會舉辦「建築線法規與實務」課程，敬請踴躍報名參加。
- 114/07/10 彰化縣地方稅務局函本局舉辦「雲端消費暢飲趣」活動，敬請協助於網站、FB 粉絲專頁、LINE 群組、電子字幕機、LED 電視牆及公告欄等管道宣傳周知，並鼓勵所屬同仁踴躍參加，請查照。
- 114/07/10 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、林茗檀地政士，茲推薦本會林茗檀地政士擔任被繼承人林杭鐘之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/07/10 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、林茗檀地政士，茲推薦本會林茗檀地政士擔任被繼承人許志成之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/07/11 台灣糖業股份有限公司中彰區處函檢送本區處標售經管南投縣埔里鎮北環段 893 地段及彰化縣溪州鄉綠筍段 728 地號共 2 筆土地(分 2 標)公告，請惠予張貼公告週知，至紉公誼。
- 114/07/11 彰化縣政府函檢送本縣 114 年 1 月至 6 月地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 114/07/11 彰化縣政府函為表揚本縣績優地政士，請於本(114)年 7 月 25 日(星期五)前，推薦符合「彰化縣績優地政士獎勵要點」規定之地政士參加評選，請查照。
- 114/07/14 全聯會轉知內政部函為落實防制洗錢及打擊資恐工作，便利確認客戶身分，請轉知地方公會持續向所屬會員宣導使用臺灣集中保管結算所股份有限公司建置之防制洗錢及打擊資恐查詢系統，請查照。
- 114/07/14 彰化縣政府函轉內政部檢送公平交易委員會 114 年 6 月 27 日公處字第 114050 號處分書影本 1 份供參，請查照。
- 114/07/14 行文彰化縣政府(地政處)有關本會鄭嘉佩地政士申請僱傭周玉娟女士為登記助理員案，請鑒核。
- 114/07/14 行文各會員本會為推薦 114 年績優地政士，各會員如符合「彰化縣績優地政士獎勵要點」請於民國 114 年 7 月 21 日前逕送本會，俾審核擇報縣府，請查照。
- 114/07/15 彰化縣政府副知會員王綵誼地政士申請地政士事務所地址變更備查案，經核符合地政士法第 9 條等規定，業經本府予以變更備查，檢附清冊 1 份，請查照。
- 114/07/16 全聯會轉知內政部函為落實防制洗錢及打擊資恐工作，便利確認客戶身分，請轉知地方公會持續向所屬會員宣導使用臺灣集中保管結算所股份有限公司建置之「公司負責人及主要股東資訊查詢平臺」，請查照。
- 114/07/16 行文彰化縣政府(地政處)本會會員呂季霖申請終止登記助理員吳進興之僱傭關係並申請呂宜蓁為登記助理員，請鑒核。

- 114/07/16 通知詳如出(列)席人員召開本會第 12 屆第 6 次理、監事聯席會議
【114/08/01(五)15:30，彰化地政事務所 3 樓會議室】
- 114/07/17 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會假社團法人苗栗縣地政士公會舉辦 114 年度「議事規則研習活動」，由蔡理事長文鎮、潘總幹事思好及邱幹事意惠參加研習。
- 114/07/18 高雄市政府地政局開會通知召開 114 年第 42 屆全國地政盃活動競賽第 2 次領隊會議【114/07/28(星期一)上午 10 點，高雄市地政局第一會議室】
- 114/07/18 彰化縣政府副知會員卓岳榮地政士申請終止僱用登記助理員黃馨瑩並僱用卓芳榆為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 114/07/21 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函本分署 101 年度遺稅執專字第 60997 號等義務人高招治之行政執行事件，義務人所有如附表所示之不動產，定於 114 年 8 月 5 日下午 3 時整在本分署實施第 1 次公開拍賣，請查照。
- 114/07/21 全聯會轉知澎湖縣政府函檢送本府辦理馬公市光榮(公五、公六)地區第八次區段徵收土地公開標售公告文、清冊、標售土地示意圖及投標須知各 1 份，請惠予協助張貼宣傳，請查照。
- 114/07/21 彰化縣政府函檢送本府 114 年度第 2 次標售縣有非公用房地公告及清冊各 1 份，請惠予協助張貼公告周知，請查照。
- 114/07/21 彰化縣政府函本府公告 114 年度第 1 次本縣縣有非公用土地招標設定地上權 1 案，訂於本(114)年 8 月 26 日(星期二)上午 10 時整於本府 3 樓簡報室當眾開標，茲檢送招標公告及土地清冊 1 份，請惠予協助公告周知，請查照。
- 114/07/21 通知參加社團法人新北市地政士公會第 12 屆第 2 次會員代表大會
【114/08/22(五)16:30，頤品大飯店新莊晶冠館】
- 114/07/22 彰化縣政府副知會員詹清福地政士因共同執業人拆夥，申請地政士事務所名稱變更備查案，經核符合地政士法第 9 條等規定，予以備查，請依規定辦理，請查照。
- 114/07/22 彰化縣政府副知會員陳芳蕙地政士因共同執業人拆夥，申請地政士事務所名稱及地址變更備查案，經核符合地政士法第 9 條等規定，予以備查，請依規定辦理，請查照。
- 114/07/22 彰化縣政府副知會員謝淑華地政士申請僱用蕭啓章先生為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 114/07/24 本會假彰化縣地方稅務局 3 樓簡報室(彰化市中山路 2 段 187 號)舉辦 114 年度第 5 次會員教育講習。
- 114/07/24 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會地政研究委員會、雙地政士制度配套修法研究小組聯席會議，敬請屆時蒞臨出席。
【114. 07. 30(三)10:30-15:00，台北市現代地政大會議室】
- 114/07/25 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函本會預定於 114 年 09 月 24 日(三)~(四)計 2 天 1 夜，假雲林「劍湖山度假大飯店」召開第 11 屆第 3 次理監事聯席會議，翌日辦理地政士同業聯誼活動，皆由雲林縣地政士公會承辦，敬請儘速逕向該會報名登記，俾利預先安排並如期出(列)席參加，請查照。
- 114/07/25 行文彰化縣政府(地政處)有關本會陳芳蕙地政士申請僱傭詹景閔為登記助理員案，請鑒核。
- 114/07/25 行文 114 年度第 5 次會員教育講習學員參加本會 114 年 7 月 24 日於彰化縣地方稅務局 3 樓簡報室(彰化市中山路 2 段 187 號)舉辦 114 年度第 5 次會員教育講習專題演講—『雙地政士增進不動產交易安全及防止詐騙』，依「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點，得折算地政士專業訓練時數 4 小時，特此證明。

- 114/07/28 高雄市政府地政局召開 114 年第 42 屆全國地政盃活動競賽第 2 次領隊會議，由體育主委黃理事金燦出席參加。
- 114/07/30 基隆市地政士公會函本會即日起傳真號碼變更為(02)2468-4776，聯絡方式如說明，請查照。
- 114/07/30 彰化縣政府副知會員鄭嘉佩地政士申請僱用周玉娟為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 114/07/30 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函本會與內政部聯合主辦不動產法學研討會『共有物分割訴訟理論與實務審理探討暨共有物裁判分割登記及稅賦探討』之 2 天 1 夜活動，敬邀貴會轉知所屬會員踴躍報名參加，請查照。

【114 年度第 5 次會員教育講習於 7 月 24 日圓滿結束！】
感謝各位會員們踴躍參加，將講習教室坐得滿滿滿



判 解 新 訊

民法第 787 條規定，土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。惟若是為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，不得依該規定主張通行他人之土地

裁判字號：113 年度訴字第 449 號

裁判日期：民國 114 年 04 月 07 日

要 旨：民法第 787 條規定，土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。所謂土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，其情形不以土地絕對不通公路為限，即土地雖非絕對不通公路，因其通行困難以致不能為通常之使用者，均屬之。又所謂通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題。若是為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，不得依該規定主張通行他人之土地。經法院現場勘驗情形，土地確實有道路可連接對外聯絡道路，雖非所有路段均有鋪設柏油、水泥路面，但供車輛通行絕無問題，即已達得為「通常使用」之程度，該土地確實並非民法第 787 條第 1 項與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用之土地，故行為人請求通行土地，應無理由。

國軍老舊眷村改建條例第 5 條第 1 項所指應由配偶優先承受者，顯僅為「承購依該條例興建之住宅」及「由政府給與輔助購宅款」之權益，至於原眷戶所遺之其餘財產上權利、義務，當無從適用該規定使配偶單獨繼受之餘地

裁判字號：114 年度重上字第 14 號

裁判日期：民國 114 年 06 月 04 日

要 旨：國軍老舊眷村改建條例第 5 條第 1 項規定，原眷戶享有承購依本條例興建之住宅及由政府給與輔助購宅款之權益。原眷戶死亡者，由配偶優先承受其權益；原眷戶與配偶均死亡者，由其子女承受其權益，餘均不得承受其權益，其所指應由配偶優先承受者，顯僅為「承購依該條例興建之住宅」及「由政府給與輔助購宅款」之權益，至於原眷戶所遺之其餘財產上權利、義務，當無從適用該規定，使配偶單獨繼受之餘地。

對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，應由清償人於清償時指定其應抵充之債務，如未指定，應依民法第 322 條所列各款情形予以抵充

裁判字號：114 年度台上字第 397 號

裁判日期：民國 114 年 06 月 26 日

要 旨：對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，應由清償人於清償時指定其應抵充之債務；如未指定，應依民法第 322 條所列各款情形予以抵充。

法院定土地之分割方法，除斟酌共有人意願、分配取得共有物之經濟價值外，尤應注意分割方法是否符合土地最小分割面積、建築基地寬度及深度之規範，以免產生畸零地

裁判字號：113 年度台上字第 2303 號

裁判日期：民國 114 年 06 月 12 日

要 旨：法院定土地之分割方法，除斟酌共有人意願、分配取得共有物之經濟價值外，尤應注意分割方法是否符合土地最小分割面積、建築基地寬度及深度之規範，以免產生畸零地。

共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在

裁判字號：114 年度台上字第 783 號

裁判日期：民國 114 年 06 月 05 日

要 旨：所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認表意人之沉默為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。而共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。

所得稅法第 14 條之 8 房地合一所得稅重購自住房地退稅優惠，不論是「先賣後買」或「先買後賣」情形，均以出售舊自住房地為前提要件，始符合給予出售舊自住房地並「重購」自住房地者，減免租稅負擔之立法原意

裁判字號：113 年度訴字第 829 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 03 日

要 旨：所得稅法第 14 條之 8 重購自住房地退還已繳納或扣抵應繳納房地合一所得稅規定，係考量房地所有權人住所遷徙等實際需要，必須出售原有自住房地，另於他處購買自住房地，避免因課稅降低重購自住房地能力，保障自住換屋需求。從而，該條房地合一所得稅重購自住房地退稅優惠，不論是「先賣後買」或「先買後賣」情形，均以出售舊自住房地為前提要件，始符合給予出售舊自住房地並「重購」自住房地者，減免租稅負擔之立法原意。倘個人先後購入不同之房地，僅後購之房地先行出售，而後購之房地於出售時，先購之舊自住房地仍為個人持有，並不符合同條第 1 項或第 2 項須出售舊自住房地之稅捐減免要件。

房屋稅納稅義務人於房屋移轉時，應申報房屋稅籍有關事項，因為納稅義務人應盡之公法上義務，惟房屋買賣契約之當事人如將該義務之履行明定為一方當事人之給付內容，他方當事人非不得依契約約定請求其履行

裁判字號：114 年度台上字第 965 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 10 日

要 旨：債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第 199 條第 1 項定有明文。基於契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其等欲發生之權利義務關係，除違反強制或禁止規定者外，當事人之一方自得請求他方履行契約所定給付義務。又房屋稅納稅義務人於房屋移轉時，應向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，因為房屋稅條例第 7 條所定納稅義務人應盡之公法上義務，惟房屋買賣契約之當事人如將該義務之履行明定為一方當事人之給付內容，他方當事人非不得依契約約定請求其履行。

侵權行為所發生之損害賠償請求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人有故意或過失等成立要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且請求權人應就上開要件負舉證責任

裁判字號：114 年度勞簡字第 10 號

裁判日期：民國 114 年 06 月 20 日

要 旨：侵權行為所發生之損害賠償請求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人有故意或過失等成立要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且請求權人應就上開要件負舉證責任。

債權人以假處分裁定為執行名義，執行債務人之財產，嗣該裁定經抗告法院以債權人未釋明假處分之原因為由廢棄確定時，仍應依個案事實判斷之，尚不得僅因抗告法院與假處分法院認定不同，即謂債務人皆不得據以請求損害賠償

裁判字號：112 年度台上字第 371 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 10 日

要 旨：按假處分裁定因自始不當而撤銷者，債權人應賠償債務人因假處分所受之損害。此觀民事訴訟法第 533 條準用第 531 條第 1 項規定自明。此所謂自始不當，為不確定法律概念，應由受理該損害賠償事件之法院，本於上開規定之避免債權人濫用保全制度及合理分配風險等規範目的，依個案具體事實判斷之。債權人以假處分裁定為執行名義，執行債務人之財產，嗣該裁定經抗告法院以債權人未釋明假處分之原因為由廢棄確定時，債務人得否依上開規定請求債權人賠償其所受損害，自應根據上開原則進行判斷，尚不得僅因抗告法院與假處分法院關於債權人是否已就假處分之原因盡釋明責任之認定不同，屬法院認定事實之職權範圍，即謂債務人皆不得據以請求損害賠償。

法定財產制關係消滅時，雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但其他無償取得之財產，不在此限。所稱「其他無償取得之財產」應包括夫或妻受妻或夫贈與之財產

裁判字號：112 年度家上字第 1 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 09 日

要 旨：（一）當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院固應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。惟自認之撤銷，除別有規定外，如自認人能證明與事實不符或經他造同意者，即得為之。

（二）法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但因繼承或其他無償取得之財產、慰撫金，不在此限。民法第 1030 條之 1 第 1 項規定甚明。所稱「其他無償取得之財產」自應包括夫或妻受妻或夫贈與之財產在內。

函釋、法規新訊

修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」

中華民國一百十四年七月二十二日內政部台內國字第 1140809354 號令修正發布全文 51 條；並自發布日施行

- 第 2 條 都市計畫每三年內或五年內通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。
- 第 5 條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：
- 一、全國國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫（以下簡稱各級國土計畫）及區域計畫之指導事項。
 - 二、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
 - 三、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
 - 四、人口規模、成長及組成、人口密度分布。
 - 五、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。
 - 六、公共設施容受力。
 - 七、交通運輸。
- 都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。
- 第 6 條 都市計畫通盤檢討時，應依據國土功能分區、國土復育促進地區之劃設情形，與都市災害發生歷史、特性、災害潛勢情形及地區災害防救計畫之土地使用應配合事項，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制，提升防災韌性。
- 第 7 條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視地方發展特性及實際需要擬定下列各款都市永續發展策略：
- 一、自然及景觀資源之管理維護策略。
 - 二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略。
 - 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略。
 - 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略。
 - 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略。
- 第 8 條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視地方發展特性及實際需要擬定下列各款都市永續發展規劃原則：
- 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。
 - 二、雨水下滲及貯留之規劃設計原則。
 - 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。
 - 四、地區風貌發展及管制原則。
 - 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。
- 第 9 條 都市計畫通盤檢討時，應於主要計畫視實際需要指定下列地區辦理都市設計：
- 一、新市鎮。
 - 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市

區。

三、舊市區更新地區。

四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。

五、位於重要公共設施之周圍地區。

六、其他經指定應辦理都市設計之地區。

都市設計之內容視實際需要，表明下列事項，納入細部計畫：

一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。

二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。

三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。

四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。

六、景觀計畫。

七、其他應加表明事項。

本辦法中華民國一百十四年七月二十二日修正施行前，細部計畫已發布實施指定辦理都市設計地區，應於主要計畫辦理通盤檢討時，將指定辦理都市設計地區納入主要計畫。

第 12 條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊、有礙觀瞻或影響公共安全，必須拆除重建、就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書。

第 13 條 都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同團體或人民建議於提經該管都市計畫委員會審議通過，層報核定機關提該管都市計畫委員會審議及核定後，公告周知。

第 14 條 都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討：
一、都市計畫依本法第二十七條規定辦理變更致原計畫無法配合者。
二、各級國土計畫或區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。
三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。
四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。
五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。
六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。

第 16 條 都市計畫發布實施後，團體或人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。

第 17 條 道路用地按交通量及道路設計相關規定檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。

第 18 條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。
計畫道路以外之既成道路，應衡酌計畫道路之規劃情形、開闢可行性、空間紋理、通行及周圍建築情形等，按實際需求檢討之。

第 19 條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、城鄉發展特性、交通運輸狀況、大眾運輸建設、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況、多元方式提供停車空間及土地使用種類，檢討規劃之。
市場、機關、醫療、公園、體育場所，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。
前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車、自行車之預估數及貨

物停車裝卸需求，規劃留設所需之停車空間。

第 20 條 公共汽車及長途客運場站除依第三十七條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。

遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。

第 21 條 公園、體育場所、兒童遊樂場用地之檢討，依下列規定辦理：

一、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按計畫書規定之閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地者，得免設置。

二、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。

三、兒童遊樂場：按計畫書規定之閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。

綠地及廣場用地按自然地形或其設置目的，依實際需要檢討之。

通盤檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

第 22 條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

第 23 條 學校用地之檢討，依下列規定辦理：

一、國民中小學：

（一）應依據教育主管機關以學齡人口數占總人口數之比率或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第四十二條授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

（二）檢討原則：

1. 有增設學校用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。

2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。

3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

（三）國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

二、高級中等學校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。

三、大專校院：依教育興辦事業計畫核准內容檢討學校用地之需求面積。

第 24 條 社會福利設施用地之檢討，應依據社會福利設施之主管機關推計社會福利需求人口及整體配置計畫需求面積，檢討規劃之。

有增設社會福利設施用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。

都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達五公頃以上之整體開發地區，除依第二十二條規定辦理外，應再劃設不低於該等地區整體開發面積百分之五之社會福利設施用地。但因整體開發財務負擔、配合政策及地區需求等特殊情形，經社會福利設施之主管機關檢討需求得予以調整劃設面積。

第 25 條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求

者，應將其餘尚未設立之零售市場用地檢討變更。

第 26 條 公用事業機構設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。

第 28 條 滯洪設施所需之用地，應依據災害潛勢資料、出流管制、逕流分擔、河川區域、區域排水、雨水下水道系統規劃及興建計畫，於適當地點檢討劃設之。

第 29 條 其他公共設施用地按實際需要檢討之。

第 30 條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。

第 31 條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。

第 32 條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積基準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。

原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十三條之規定。

第 33 條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積基準應符合下列規定：

一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：

- (一) 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。
- (二) 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。
- (三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。
- (四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。
- (五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。
- (六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。

二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比率，依下列規定：

- (一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。
- (二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。
- (三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。

前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。

原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。

第 34 條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：

一、工業區面積之增減，應訂定工業區發展及檢討原則，納入計畫書。

二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時

，得予變更為其他使用分區。

三、閒置或低度利用之工業區，應依實際發展需要，會同工業主管機關訂定工業區活化再發展策略。

四、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。

第 35 條 農業區之檢討，應依據農地資源條件、農業發展、生態服務功能及未來都市發展需要檢討之。

前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。

第 36 條 其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。

第 37 條 都市計畫通盤檢討時，應就特殊或新興行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。

第 38 條 各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。

第 39 條 大眾捷運及鐵路之場站、長途客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書。

第 40 條 都市計畫通盤檢討時，應就各種土地使用分區內停車空間予以檢討，並於計畫書訂定停車空間設置基準。

第 41 條 主要計畫通盤檢討時，應清查各細部計畫之容積率、容積獎勵、其他法令得增加容積規定，檢討都市計畫容積總量。

細部計畫通盤檢討時，應依據主要計畫容積總量，檢討有關之容積規定。

第 42 條 都市計畫通盤檢討時，應就計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。

前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

第 43 條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。

第 44 條 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。

主要計畫及細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。

聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。

相鄰接之都市計畫，得由有關行政機關之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。

前二項之計畫範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。

第 45 條 聯合都市計畫或經合併通盤檢討相鄰接之都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。

第 46 條 都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天及舉行座談會，並將公告徵求意見之期間及舉辦座談會之日期及地點刊登於政府公報、網際網路及新聞紙或新聞電子報，團體或人民得於公告徵求意見期間，以書面載明姓名及地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

第 47 條 土地使用分區及公共設施用地之檢討，應由辦理機關分別協調各目的事業主

管機關、使用機關或管理機關。

- 第 48 條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：
- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
 - 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
 - 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。
- 第 49 條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。
- 第 50 條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。
- 第 51 條 本辦法自發布日施行。



路是自己的

**怎麼走跟別人無關
嘴是別人的
怎麼說都不要在意
好聽的別當真
難聽的也別生氣**